



PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III NĂM 2010

Kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2010 của
Công ty Cổ Phần Phát Triển
Bất Động Sản Phát Đạt



**Công ty Cổ phần Phát triển
Bất động sản Phát Đạt**

Báo cáo của Hội đồng Quản trị
và
Các Báo cáo tài chính riêng vào ngày 30 tháng 9 năm 2010
Và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày.

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	6 - 7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	8 - 28

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2010.

CÔNG TY

Công ty, trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phát Đạt, là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103002655 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004, và sau đó được điều chỉnh theo các GCNĐKKD sau đây:

GCNĐKKD điều chỉnh số:

Ngày:

4103002655

Điều chỉnh lần 1

Điều chỉnh lần 2

Điều chỉnh lần 3

Điều chỉnh lần 4

Điều chỉnh lần 5

Điều chỉnh lần 6

Điều chỉnh lần 7

Điều chỉnh lần 8

Điều chỉnh lần 9

Điều chỉnh lần 10

11 tháng 12 năm 2004

16 tháng 11 năm 2005

11 tháng 7 năm 2006

19 tháng 12 năm 2006

23 tháng 4 năm 2007

24 tháng 5 năm 2007

29 tháng 11 năm 2007

23 tháng 1 năm 2008

29 tháng 2 năm 2008

29 tháng 6 năm 2009

0303493756

Điều chỉnh lần 11

Điều chỉnh lần 12

Điều chỉnh lần 13

Điều chỉnh lần 14

27 tháng 8 năm 2009

4 tháng 12 năm 2009

4 tháng 05 năm 2010

13 tháng 9 năm 2010

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; và cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Lầu 6, Hùng Vương Plaza, 126 Hùng Vương, Phường 12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

VNĐ

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2010	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2009
---	---

Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế trong kỳ	165.994.628.671	(7.937.326.260)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối vào cuối kỳ	191.299.287.931	2.014.917.270
Cổ tức đã trả trong kỳ	104.160.000.000	-

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên
Bà Trần Thị Hương	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên

Bổ nhiệm ngày 7 tháng 5 năm 2010

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN THÁNG 9 NĂM 2010

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng chín tháng đầu năm 2010.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính riêng chín tháng đầu năm 2010 phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính riêng kỳ kế toán này, Ban Giám đốc Công ty cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính riêng trong kỳ kế toán; và
- lập các báo cáo tài chính riêng chín tháng đầu năm 2010 trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng kỳ kế toán này của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã được đăng ký. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty đã cam kết với Hội đồng Quản trị rằng Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính riêng niên độ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2010

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính riêng kèm theo. Các báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



Nguyễn Văn Đạt
Chủ tịch

Ngày 20 tháng 10 năm 2010

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 30 tháng 9 năm 2010

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30 tháng 9 năm 2010	31 tháng 12 năm 2009
100	A TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.163.935.240.368	3.339.891.549.078
110	I. Tiền	4	4.076.495.754	8.242.627.059
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		151.477.063.233	28.894.670.889
131	1. Phải thu khách hàng		83.478.762.024	9.954.094.002
132	2. Trả trước cho người bán	5	45.865.674.138	13.256.414.890
135	3. Các khoản phải thu khác	6	22.797.952.234	6.349.487.160
139	4. Dự phòng phải thu khó đòi		(665.325.163)	(665.325.163)
140	III. Hàng tồn kho	7	2.984.313.995.518	3.301.425.851.130
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		24.067.685.863	1.328.400.000
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		4.049.254.824	-
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		18.694.155.557	-
158	3. Tài sản ngắn hạn khác		1.324.275.482	1.328.400.000
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		328.497.182.105	322.060.302.805
220	I. Tài sản cố định		184.776.283.764	176.756.140.599
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	6.813.434.601	6.164.155.428
222	Nguyên giá		11.378.461.684	9.535.823.391
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.565.027.083)	(3.371.667.963)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	118.161.723.265	118.190.922.385
228	Nguyên giá		118.266.726.500	118.216.833.200
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(105.003.235)	(25.910.815)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	59.801.125.898	52.401.062.786
240	II. Bất động sản đầu tư	11	57.603.019.164	58.480.222.506
241	1. Nguyên giá		58.480.222.506	58.480.222.506
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(877.203.342)	-
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	12	30.000.000.000	30.000.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		30.000.000.000	30.000.000.000
260	III. Tài sản dài hạn khác		56.117.879.177	56.823.939.700
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		8.797.879.177	1.495.739.700
268	2. Tài sản dài hạn khác	13	47.320.000.000	55.328.200.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.492.432.422.473	3.661.951.851.883

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2010

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30 tháng 9 năm 2010	31 tháng 12 năm 2009
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		1.963.341.550.466	2.189.695.608.547
310	I. Nợ ngắn hạn		588.477.212.254	1.840.772.864.024
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	14	386.225.810.000	767.689.238.642
312	2. Phải trả người bán		12.894.396.187	15.142.845.486
313	3. Người mua trả tiền trước	15	29.058.334.120	886.560.591.166
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	61.472.102.549	40.817.345.136
315	5. Phải trả người lao động			493.039.000
316	6. Chi phí phải trả	17	38.555.665.280	115.036.548.040
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	18	57.156.629.000	14.978.833.818
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.1	3.114.275.118	54.422.736
330	II. Nợ dài hạn		1.374.864.338.212	348.922.744.523
331	1. Phải trả dài hạn người bán	19	48.024.000.000	134.392.760.000
333	2. Phải trả dài hạn khác	20	10.467.044.157	27.030.839.559
334	3. Vay và nợ dài hạn	21	1.315.916.394.055	187.021.619.964
336	4. Dự phòng trợ cấp thôi việc		456.900.000	477.525.000
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	22.1	1.529.090.872.007	1.472.256.243.336
410	I. Vốn chủ sở hữu		1.529.090.872.007	1.472.256.243.336
411	1. Vốn cổ phần		1.302.000.000.000	1.302.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		12.000.000.000	12.000.000.000
417	3. Quỹ đầu tư phát triển		15.861.334.076	1.213.334.076
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		7.930.250.000	606.250.000
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		191.299.287.931	156.436.659.260
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.492.432.422.473	3.661.951.851.883



Nguyễn Hữu Duy
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 10 năm 2010

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010

Mã số	CHỈ TIÊU	T.M	QUÝ 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm 2010	Năm 2009	Năm 2010	Năm 2009
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	124.040.876.114	453.345.481	1.088.988.150.980	1.477.659.060
02	2. Các khoản giảm trừ					
10	3. Doanh thu thuần	23	124.040.876.114	453.345.481	1.088.988.150.980	1.477.659.060
11	4. Giá vốn hàng bán		(101.439.165.689)		(833.752.207.723)	
20	5. Lợi nhuận gộp		22.601.710.425	453.345.481	255.235.943.257	1.477.659.060
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		117.321.547	90.426.637	216.494.701	226.448.976
22	7. Chi phí tài chính	24	(1.077.877.165)		(3.085.831.956)	(36.263.125)
	- Trong đó: Chi phí lãi vay					
24	8. Chi phí bán hàng		(4.451.013.457)	(296.683.497)	(7.843.192.677)	(635.415.075)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(8.560.227.684)	(4.443.268.073)	(22.816.292.532)	(10.447.153.962)
30	10. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		8.629.913.666	(4.196.179.452)	221.707.120.793	(9.414.724.126)
31	11. Thu nhập khác		881.055.116	758.561.621	1.348.267.748	1.477.397.866
32	12. Chi phí khác		(477.394.925)		(1.171.061.731)	
40	13. (Lỗ) lợi nhuận khác		403.660.191	758.561.621	177.206.017	1.477.397.866
50	15. Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		9.033.573.857	(3.437.617.831)	221.884.326.810	(7.937.326.260)
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(2.453.341.192)		(55.889.698.139)	
52	17. Thuế TNDN hoãn lại	25.2				
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		6.580.232.665	(3.437.617.831)	165.994.628.671	(7.937.326.260)



Nguyễn Hữu Duy
Kế toán trưởng

Ngày 20 tháng 10 năm 2010




Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám Đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
vào ngày 30 tháng 09 năm 2010

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2010	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2009
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận (lỗ) trước thuế		221.884.326.810	(7.937.326.260)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định		2.149.654.882	1.007.800.150
05	Lãi tiền gửi		(216.494.701)	(226.448.976)
06	Chi phí lãi vay	24	2.248.120.165	
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		226.065.607.156	(7.155.975.086)
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(149.712.688.457)	91.827.673.127
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		400.297.042.607	(280.385.334.065)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(1.007.052.451.293)	(459.493.204.347)
12	Tăng chi phí trả trước		(11.351.394.301)	4.149.108.829
13	Tiền lãi vay đã trả		(85.355.604.759)	
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(25.890.634.980)	(2.398.503.856)
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		16.448.465.074	10.508.244.278
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.940.147.618)	(395.835.455)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(638.361.376.750)	(653.343.826.575)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(9.162.164.884)	(20.834.744.380)
27	Lãi tiền gửi nhận được		216.494.701	226.448.976
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(8.945.670.183)	(20.608.295.404)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay nhận được		1.534.210.774.019	733.165.888.692
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(786.779.428.570)	(73.800.000.000)
37	Cổ tức đã trả cho các chủ sở hữu	22.1	(104.160.000.000)	
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		643.271.345.449	659.365.888.692

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2010

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2010	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2009
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(4.166.131.305)	(4.586.233.287)
60	Tiền đầu năm		8.242.627.059	5.098.521.826
70	Tiền cuối năm	4	4.076.495.754	512.288.539



Nguyễn Hữu Duy
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 10 năm 2010

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phát Đạt, là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103002655 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004, và sau đó được điều chỉnh theo các GCNĐKKD sau đây:

GCNĐKKD điều chỉnh số:

Ngày:

4103002655

Điều chỉnh lần 1

Điều chỉnh lần 2

Điều chỉnh lần 3

Điều chỉnh lần 4

Điều chỉnh lần 5

Điều chỉnh lần 6

Điều chỉnh lần 7

Điều chỉnh lần 8

Điều chỉnh lần 9

Điều chỉnh lần 10

11 tháng 12 năm 2004

16 tháng 11 năm 2005

11 tháng 7 năm 2006

19 tháng 12 năm 2006

23 tháng 4 năm 2007

24 tháng 5 năm 2007

29 tháng 11 năm 2007

23 tháng 1 năm 2008

29 tháng 2 năm 2008

29 tháng 6 năm 2009

0303493756

Điều chỉnh lần 11

Điều chỉnh lần 12

Điều chỉnh lần 13

Điều chỉnh lần 14

27 tháng 8 năm 2009

4 tháng 12 năm 2009

4 tháng 05 năm 2010

13 tháng 9 năm 2010

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; và cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Lầu 6, Hùng Vương Plaza, 126 Hùng Vương, Phường 12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng công nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 là 117 người (ngày 31 tháng 12 năm 2009: 65).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính riêng chín tháng đầu năm 2010 của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, bằng cân đối kế toán riêng chín tháng đầu năm 2010, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng chín tháng đầu năm 2010, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng chín tháng đầu năm 2010 và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng chín tháng đầu năm 2010 được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với các công cụ tài chính. Việc áp dụng Thông tư này yêu cầu công bố thêm thông tin và ảnh hưởng đến việc trình bày một số công cụ tài chính trong các báo cáo tài chính riêng chín tháng đầu năm 2010. Thông tư sẽ này được áp dụng kể từ năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 trở đi. Ban Giám đốc Công ty hiện đang đánh giá về sự ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư này đối với các báo cáo tài chính riêng của Công ty trong tương lai.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là Nhật ký chung.

2.3 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng VNĐ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán

Trong kỳ, Công ty đã áp dụng Thông tư số 244/2009/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2009 ("Thông tư 244") hướng dẫn điều chỉnh và bổ sung chế độ kế toán hiện hành. Một trong những thay đổi chủ yếu được áp dụng tại Công ty là việc phân loại lại Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên Bảng cân đối kế toán riêng. Thông tư 244 yêu cầu Quỹ khen thưởng, phúc lợi phải được phân loại như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán riêng khác với sự phân loại trước đây là một khoản thuộc vốn chủ sở hữu.

Thông tư 244 được áp dụng hồi tố và thay đổi này đã làm tăng tổng nợ phải trả của Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 là 3.114.275.118 VNĐ (31 tháng 12 năm 2009 là 54.422.736 VNĐ) và làm giảm tổng nguồn vốn chủ sở hữu với số tiền tương ứng.

3.2 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, được nắm giữ như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

- Quyền sử dụng đất vô thời hạn và có thời hạn
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu
- Chi phí vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuê chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan.

Tiền hoa hồng không hoàn lại trả cho đại lý tiếp thị hoặc bán hàng trong việc bán các lô bất động sản được ghi nhận vào chi phí khi thanh toán.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu), trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng chín tháng đầu năm 2010 đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích tương đối của bất động sản bán đi.

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng chín tháng đầu năm 2010 theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng chín tháng đầu năm 2010.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng chín tháng đầu năm 2010 khi phát sinh. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng chín tháng đầu năm 2010.

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu trừ lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng chín tháng đầu năm 2010 khi phát sinh. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu trừ lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng chín tháng đầu năm 2010.

Các quyền sử dụng đất

Các quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình, thể hiện giá trị của các quyền sử dụng đất đã được Công ty mua hoặc thuê. Thời gian hữu dụng của các quyền sử dụng đất được đánh giá theo thời hạn sử dụng của các quyền sử dụng đất. Theo đó, quyền sử dụng đất có thời hạn là quyền sử dụng đất đã thuê và được khấu trừ theo thời hạn thuê, còn quyền sử dụng đất không có thời hạn thì không được khấu trừ.

3.7 Khấu hao và khấu trừ

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và khấu trừ tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Máy móc, thiết bị	3 – 7 năm
Phương tiện vận tải	3 – 6 năm
Phần mềm	3 năm
Quyền sử dụng đất	49 năm

Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao hoặc khấu trừ được xem xét lại nhằm đảm bảo rằng phương pháp và thời gian trích khấu hao hoặc khấu trừ nhất quán với lợi ích kinh tế dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng tài sản cố định.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.8 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản như sau:

Nhà cửa

50 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng chín tháng đầu năm 2010.

Việc chuyển đổi từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán.

3.9 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang xây dựng và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào hoạt động.

3.10 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.11 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng chín tháng đầu năm 2010 và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

3.12 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.13 Trích lập trợ cấp thôi việc

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích lập vào cuối mỗi năm báo cáo cho toàn bộ công nhân viên đã làm việc tại Công ty được hơn một năm với mức trích lập bằng một nửa tháng lương của lương bình quân sáu tháng gần nhất cho mỗi năm làm việc tới thời điểm 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật Bảo hiểm Xã hội và các hướng dẫn liên quan. Bất cứ sự thay đổi nào trên tài khoản dự phòng trợ cấp mất việc làm sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng chín tháng đầu năm 2010.

3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông khi được Đại hội Đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ dự phòng tài chính được trích lập từ lợi nhuận thuần sau thuế của Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông thông qua tại Đại hội Đồng Cổ đông Thường niên. Quỹ được dành riêng nhằm bảo vệ các hoạt động kinh doanh của Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh hoặc dự phòng cho các khoản lỗ hoặc thiệt hại và các trường hợp bất khả kháng ngoài dự kiến, ví dụ như hỏa hoạn, bất ổn kinh tế và tài chính của quốc gia hoặc của bất kỳ nơi nào khác.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận thuần sau thuế của Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông thông qua tại Đại hội Đồng Cổ đông Thường niên. Quỹ này được trích lập nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần sau thuế của Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông thông qua tại Đại hội Đồng Cổ đông Thường niên. Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích, đãi ngộ vật chất, đem lại phúc lợi chung và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho công nhân viên.

3.15 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu cho thuê

Các khoản doanh thu tiền thuê phải thu dưới hình thức thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên hạn thuê, ngoại trừ các khoản thu nhập cho thuê bất thường được ghi nhận khi phát sinh.

Những ưu đãi cho người đi thuê để ký kết hợp đồng thuê được phân bổ đều trong suốt thời hạn cho thuê, ngay cả khi các khoản thanh toán không được thực hiện trên cơ sở như vậy. Thời hạn cho thuê là khoảng thời gian thuê không được hủy ngang cùng với bất kỳ các điều khoản thêm nào mà theo đó người đi thuê có quyền lựa chọn để tiếp tục hợp đồng thuê, khi mà, tại thời điểm bắt đầu cho thuê, Ban Giám đốc Công ty được đảm bảo một cách hợp lý rằng người thuê nhà sẽ thực hiện quyền lựa chọn đó.

Các khoản tiền trả thêm nhận được để chấm dứt hợp đồng cho thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng chín tháng đầu năm 2010 khi phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bất động sản

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro trọng yếu và việc hoàn trả chuyển sang cho người mua, mà thông thường là cho hợp đồng không có điều kiện trao đổi. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện chủ yếu được đáp ứng.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng chín tháng đầu năm 2010.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng chín tháng đầu năm 2010 ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

4. TIỀN

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2010	31 tháng 12 năm 2009
Tiền mặt	171.081.514	154.138.584
Tiền gửi ngân hàng	3.905.414.240	8.088.488.475
TỔNG CỘNG	4.076.495.754	8.242.627.059

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

Trả trước cho người bán thể hiện các khoản ứng trước không tính lãi suất cho các nhà thầu xây dựng các dự án của Công ty, chủ yếu cho dự án The Everrich II.

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2010	31 tháng 12 năm 2009
Phải thu từ công ty liên quan (<i>Thuyết minh số 26</i>)	14.065.345.831	5.259.845.831
Khác	8.732.606.403	1.089.641.329
TỔNG CỘNG	22.797.952.234	6.349.487.160

7. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2010	31 tháng 12 năm 2009
Bất động sản (*)	2.983.753.701.630	3.300.865.557.242
Hàng hóa	560.293.888	560.293.888
TỔNG CỘNG	2.984.313.995.518	3.301.425.851.130

(*) Bất động sản chủ yếu bao gồm các chi phí đầu tư cho các dự án bất động sản đang triển khai sau đây:

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2010	31 tháng 12 năm 2009
Dự án The Everrich I	132.831.259.872	873.348.237.224
Dự án The Everrich II	1.451.209.426.234	1.131.314.735.513
Dự án The Everrich III	1.109.654.094.026	1.082.643.634.505
Dự án Nhà Bè	214.744.057.862	138.250.450.000
Dự án Long Thạnh Mỹ	75.314.863.636	75.308.500.000
TỔNG CỘNG	2.983.753.701.630	3.300.865.557.242

Quyền sử dụng đất của các dự án The Everrich I và The Everrich II đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á (*Thuyết minh số 14 và 21*).

Chi phí lãi vay đã được vốn hóa trong kỳ là 82.977.054.773 VNĐ (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009: 101.038.304.733 VNĐ).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

7. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

Chi tiết của các dự án bất động sản đang triển khai vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

(i) Dự án The Everrich I

Dự án này tọa lạc tại giao lộ giữa đường 3 tháng 2 và đường Lê Đại Hành, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án được xây dựng trên phần diện tích 10.000 m², bao gồm hai (2) tầng hầm, khối bệ trung tâm thương mại 5 tầng và trên khối bệ là 2 tháp cao 20 tầng với 350 căn hộ cao cấp, penthouse và văn phòng.

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2010, Công ty đã bàn giao toàn bộ các căn hộ cho khách hàng, ngoại trừ 14 căn penthouse dự kiến sẽ được bán cuối Quý IV năm 2010.

(ii) Dự án The Everrich II

Dự án này tọa lạc tại Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 30 tháng 9 năm 2010, dự án này đã thi công hoàn thành phần móng cọc của giai đoạn 1 gồm các khối A, B, C, D và trong giai đoạn hoàn tất thủ tục hoàn công hạng mục này. Ngoài ra, khu nhà mẫu và văn phòng dịch vụ quản lý đã hoàn thành và đưa vào hoạt động từ ngày 18 tháng 09 năm 2010.

(iii) Dự án The Everrich III

Dự án này tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 30 tháng 9 năm 2010, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, thiết kế, san lấp mặt bằng và Công ty đã bồi thường tổng cộng khoảng 74% diện tích của toàn bộ dự án. Công ty đang trong quá trình xin sự phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 từ các cơ quan có thẩm quyền.

(iv) Dự án Nhà Bè

Dự án này tọa lạc tại Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 30 tháng 9 năm 2010, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất và Công ty đang trong quá trình xin sự phê duyệt quy hoạch chi tiết từ các cơ quan có thẩm quyền.

(v) Dự án Long Thạnh Mỹ

Dự án này tọa lạc tại Phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất và Công ty đang trong quá trình xin sự phê duyệt quy hoạch chi tiết từ các cơ quan có thẩm quyền.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa & vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	VNĐ Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	860.000.000	1.835.866.581	6.839.956.810	9.535.823.391
Mua mới trong kỳ	-	832.657.384	1.009.980.909	1.842.638.293
Số dư vào ngày 30 tháng 9 năm 2010	860.000.000	2.668.523.965	7.849.937.719	11.378.461.684
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	(68.615.062)	(1.341.645.062)	(1.961.407.839)	(3.371.667.963)
Phân loại lại	-	436.554.195	(436.554.195)	-
Khấu hao trong kỳ	(25.800.003)	(326.683.173)	(840.875.944)	(1.193.359.120)
Số dư vào ngày 30 tháng 9 năm 2010	(94.415.065)	(1.231.774.040)	(3.238.837.978)	(4.565.027.083)
Giá trị còn lại:				
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	791.384.938	494.221.519	4.878.548.971	6.164.155.428
Số dư vào ngày 30 tháng 9 năm 2010	765.584.935	1.436.749.925	4.611.099.741	6.813.434.601

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm KT	Phần mềm giữ xe	VNĐ Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	118.199.556.440	17.276.760		118.216.833.200
Mua mới trong kỳ			49.893.300	
Số dư vào ngày 30 tháng 9 năm 2010	118.199.556.440	17.276.760	49.893.300	118.266.726.500
Giá trị khấu trừ lũy kế:				
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	(8.634.055)	(17.276.760)		(25.910.815)
Khấu trừ trong kỳ	(77.706.495)	-	(1.385.925)	(79.092.420)
Số dư vào ngày 30 tháng 9 năm 2010	(86.340.550)	(17.276.760)	(1.385.925)	(105.003.235)
Giá trị còn lại:				
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	118.190.922.385	-	-	118.190.922.385
Số dư vào ngày 30 tháng 9 năm 2010	118.033.215.890	-	48.507.375	118.161.723.265

Quyền sử dụng đất thể hiện quyền được sử dụng các khu đất của Công ty bao gồm:

- Quyền sử dụng đất vô thời hạn với giá trị 113.140.000.000 VNĐ tọa lạc tại số 131 Nguyễn Trãi, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam;
- Quyền sử dụng đất có thời hạn với giá trị 5.059.556.440 VNĐ tọa lạc tại Phường Trần Phú, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam. Đây là khu đất mà Công ty đang thuê với thời hạn 49 năm kể từ ngày 16 tháng 11 năm 2009;

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30 tháng 9 năm 2010	VNĐ 31 tháng 12 năm 2009
Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Năm sao Phú Quốc	30.000.000.000	30.000.000.000
Khu nghỉ dưỡng Westin & Spa Cam Ranh	27.242.918.880	21.655.972.986
Tòa nhà Văn phòng Quảng Ngãi	1.980.808.082	712.534.200
Khác	577.398.936	32.555.600
TỔNG CỘNG	59.801.125.898	52.401.062.786

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư thể hiện phần diện tích của tòa nhà The Everrich I mà Công ty sử dụng để cho thuê.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được Công ty đánh giá và xác định lại vào ngày 30 tháng 9 năm 2010. Tuy nhiên, với tình hình hiện tại của thị trường bất động sản, Ban Giám đốc Công ty đánh giá rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán chín tháng đầu năm 2010.

12. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

	30 tháng 9 năm 2010		31 tháng 12 năm 2009	
	%	Số tiền	%	Số tiền
Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi (PDQN)	95,24%	30.000.000.000	95,24%	30.000.000.000

PDQN là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4300398188 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 3 tháng 12 năm 2008.

Hoạt động chính của PDQN là kinh doanh mua bán bất động sản; kinh doanh nhà hàng, khách sạn, du lịch và spa; dịch vụ du lịch.

Văn phòng đăng ký của PDQN tọa lạc tại B19 Lê Văn Sỹ, Phường Trần Phú, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam.

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2010, PDQN vẫn đang trong giai đoạn trước hoạt động.

13. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	30 tháng 9 năm 2010	31 tháng 12 năm 2009
Ký quỹ cho Dự án Khu Nghỉ dưỡng Westin và Spa Cam Ranh	47.320.000.000	47.320.000.000
Đặt cọc tiền thuê văn phòng	-	8.008.200.000
TỔNG CỘNG	47.320.000.000	55.328.200.000

14. VAY NGẮN HẠN

	30 tháng 9 năm 2010	31 tháng 12 năm 2009
Vay từ các cá nhân (i)	265.025.810.000	407.170.550.000
Vay từ ngân hàng (ii)	-	75.000.000.000
Trái phiếu (iii)	121.200.000.000	33.040.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21)	-	252.478.688.642
TỔNG CỘNG	386.225.810.000	767.689.238.642

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

14. VAY NGÂN HẠN (tiếp theo)

i. Vay từ các cá nhân:

Mục đích của các khoản vay tín chấp từ các cá nhân là để tài trợ vốn cho các công trình xây dựng của các dự án của Công ty, bao gồm dự án The Everrich II và The Everrich III tọa lạc lần lượt tại Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, và Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Chi tiết của các khoản vay từ các cá nhân như sau:

Hợp đồng vay	Số cuối kỳ VNĐ	Thời hạn vay	Lãi suất
Hợp đồng số 01/2010/PĐ-NVĐ ngày 15 tháng 1 năm 2010	5.000.000.000	12 tháng kể từ ngày 18 tháng 1 năm 2010	1,2%/tháng
Hợp đồng số 7/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 8 năm 2008	50.127.800.000	12 tháng kể từ ngày 2 tháng 3 năm 2009	1,2%/tháng
Hợp đồng số 9/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 8 năm 2008	38.566.600.000	12 tháng kể từ ngày 2 tháng 3 năm 2009	1,2%/tháng
Hợp đồng số 6/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 8 năm 2008	37.420.210.000	12 tháng kể từ ngày 2 tháng 3 năm 2009	1,2%/tháng
Hợp đồng số 8/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 8 năm 2008	25.077.200.000	12 tháng kể từ ngày 2 tháng 3 năm 2009	1,2%/tháng
Hợp đồng số 21/ĐTPT/PĐ ngày 31 tháng 10 năm 2009	6.000.000.000	12 tháng kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2010	1,2%/tháng
Hợp đồng số 12/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 8 năm 2008	19.000.000.000	12 tháng kể từ ngày 2 tháng 3 năm 2009	1,2%/tháng
Hợp đồng số 22/ĐTPT/PĐ ngày 31 tháng 10 năm 2009	7.000.000.000	12 tháng kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2010	1,2%/tháng
Hợp đồng số 25/ĐTPT/PĐ ngày 31 tháng 10 năm 2009	18.000.000.000	12 tháng kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2010	1,2%/tháng
Hợp đồng số 14/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 8 năm 2008	17.988.000.000	12 tháng kể từ ngày 2 tháng 3 năm 2009	1,2%/tháng
Hợp đồng số 13/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 8 năm 2008	15.000.000.000	12 tháng kể từ ngày 2 tháng 3 năm 2009	1,2%/tháng
Hợp đồng số 15/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 8 năm 2008	10.000.000.000	12 tháng kể từ ngày 2 tháng 3 năm 2009	1,2%/tháng
Hợp đồng số 16/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 8 năm 2008	10.000.000.000	12 tháng kể từ ngày 2 tháng 3 năm 2009	1,2%/tháng
Hợp đồng số 10/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 8 năm 2008	5.846.000.000	12 tháng kể từ ngày 2 tháng 3 năm 2009	1,2%/tháng
TỔNG CỘNG	265.025.810.000		

ii. Trái phiếu

Tại thời điểm 30 tháng 09 năm 2010, Trái phiếu có thể được chuyển đổi sang quyền mua căn hộ xây dựng từ dự án The Everrich II trong vòng 12 tháng kể từ ngày phát hành; hoặc hoàn trả vào ngày đáo hạn với mệnh giá cộng với tiền lãi với lãi suất là 10,5% một năm.

Tuy nhiên, có 01 trái phiếu mệnh giá 1.200.000.000 VNĐ Trái chủ chưa quyết định hưởng quyền mua căn hộ hay nhận lại tiền gốc trái phiếu.

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Số dư này thể hiện số tiền Công ty nhận ứng trước từ các khách hàng theo các hợp đồng mua bán căn hộ của dự án The Everich II.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2010	31 tháng 12 năm 2009
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 25)	61.372.536.162	31.114.288.023
Thuế giá trị gia tăng		9.608.447.288
Thuế thu nhập cá nhân	99.566.387	94.609.825
TỔNG CỘNG	61.472.102.549	40.817.345.136

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2010	31 tháng 12 năm 2009
Chi phí trích trước cho các dự án	38.555.665.280	113.811.910.590
Các khoản khác		1.224.637.450
TỔNG CỘNG	38.555.665.280	115.036.548.040

18. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2010	31 tháng 12 năm 2009
Tiền nhận góp vốn cho dự án Nhà Bè	28.000.000.000	-
Chi phí bảo trì nhận trước	15.851.136.000	11.006.937.331
Các khoản đặt cọc	13.305.493.000	3.971.896.487
Khác		-
TỔNG CỘNG	57.156.629.000	14.978.833.818

19. PHẢI TRẢ DÀI HẠN NGƯỜI BÁN

Phải trả dài hạn người bán thể hiện các khoản phải trả cho các bên thứ ba liên quan đến việc mua đất cho các dự án của Công ty, chủ yếu là dự án Nhà Bè.

20. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2010	31 tháng 12 năm 2009
Các khoản đặt cọc đã nhận từ khách hàng	10.467.044.157	27.030.839.559

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2010	31 tháng 12 năm 2009
Trái phiếu chuyển đổi (i)	500.000.000.000	75.000.000.000
Trái phiếu không chuyển đổi (ii)	332.000.000.000	-
Vay dài hạn từ ngân hàng (iii)	483.916.394.055	364.500.308.606
	-	-
TỔNG CỘNG	1.315.916.394.055	439.500.308.606
<i>Trong đó</i>		
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 14)	-	252.478.688.642
Nợ dài hạn	1.315.916.394.055	187.021.619.964

i. Trái phiếu chuyển đổi

Theo Biên bản họp Đại hội Đồng cổ đông vào ngày 26 tháng 11 năm 2009, Công ty đã được chấp thuận để phát hành 500.000.000.000 VNĐ trái phiếu chuyển đổi để tài trợ vốn cho việc xây dựng dự án The Everrich II. Các trái phiếu này đều có thể được:

-chuyển đổi thành quyền mua căn hộ của dự án The Everrich II trong vòng 6 tháng kể từ ngày phát hành; hoặc

-chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông với tỷ lệ 1 trái phiếu với mệnh giá 10.000.000 VNĐ cho 400 cổ phiếu và thời điểm chuyển đổi sẽ bắt đầu từ ngày 31 tháng 12 năm 2010; hoặc

-hoàn trả lại vào cuối năm thứ ba với mệnh giá cộng tiền lãi theo lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ 4% mỗi năm.

Đến ngày 30 tháng 9 năm 2010, Công ty đã phát hành 500.000.000.000 VNĐ trái phiếu chuyển đổi với mệnh giá là 10.000.000 VNĐ thông qua tổ chức bảo lãnh phát hành là Công ty Cổ phần Chứng khoán Đông Á.

ii. Trái phiếu không chuyển đổi kèm quyền mua căn hộ Dự án The EverRich II

Công ty đã phát hành trái phiếu không chuyển đổi kèm theo quyền mua căn hộ thuộc Dự án The EverRich II với tổng giá trị 332.000.000.000 VNĐ cho đơn vị và cá nhân bên ngoài. Thời hạn của trái phiếu là 02 năm kể từ ngày phát hành. Mệnh giá trái phiếu là 1.000.000.000 VNĐ/Trái phiếu. Nếu trái phiếu không thực hiện quyền mua căn hộ sẽ nhận lãi với mức lãi suất là 14,5% một năm.

iii. Vay dài hạn từ ngân hàng

Vay dài hạn từ ngân hàng thể hiện các khoản vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á nhằm mục đích tài trợ vốn cho việc xây dựng các dự án bao gồm The Everrich I, II, III và xây dựng khu nghỉ dưỡng Cam Ranh với chi tiết của các khoản vay này như sau:

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

Hợp đồng vay	Số cuối kỳ VND	Thời hạn vay và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số H.3941/12 ngày 21 tháng 4 năm 2010	120.000.000.000	2 năm kể từ ngày 21 tháng 4 năm 2010 và hoàn trả theo quý bắt đầu từ ngày 21 tháng 7 năm 2011	Lãi suất tiền gửi 16.2%/năm	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phủ Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H3015/12 ngày 13 tháng 2 năm 2009	82.000.000.000	4 năm kể từ ngày 13 tháng 2 năm 2009 và hoàn trả theo năm bắt đầu từ ngày 13 tháng 2 năm 2012	Lãi suất tiền gửi 12 tháng+3,6%/năm (từ 15%/năm trở lên)	Quyền sử dụng 10.000 m ² đất toa lạc tại đường Lê Đại Hành, Phường 15, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh
Hợp đồng vay số H.3359/12 ngày 31 tháng 7 năm 2009	12.021.619.964	19 tháng từ ngày 31 tháng 7 năm 2009 và hoàn trả theo quý bắt đầu từ ngày 31 tháng 5 năm 2010	Lãi suất tiền gửi 12 tháng+3,6%/năm (từ 15%/năm trở lên)	Quyền sử dụng 10.000 m ² đất toa lạc tại đường Lê Đại Hành, Phường 15, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh
Hợp đồng vay số H.3942/12 ngày 18 tháng 6 năm 2010	69.976.000.000	2 năm kể từ ngày 18 tháng 6 năm 2010 và hoàn trả theo quý bắt đầu từ ngày 21 tháng 7 năm 2011	Lãi suất tiền gửi 16.2%/năm	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phủ Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H2924/12 ngày 10 tháng 11 năm 2008	8.600.000.000	4 năm kể từ ngày 23 tháng 6 năm 2008 và hoàn trả theo năm bắt đầu từ ngày 10 tháng 11 năm 2011	1,5%/tháng cho năm đầu tiên và lãi suất thả nổi cho các năm sau	Quyền sử dụng 699 m ² đất tại Lô số 506, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H2923/12 ngày 10 tháng 11 năm 2008	6.400.000.000	4 năm kể từ ngày 10 tháng 11 năm 2008 và hoàn trả theo năm bắt đầu từ ngày 10 tháng 11 năm 2011	1,5 %/tháng cho năm đầu tiên và lãi suất thả nổi cho các năm sau	Quyền sử dụng đất của 699 m ² đất tại Lô số 506, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H2995/12 ngày 20 tháng 1 năm 2009	3.000.000.000	4 năm kể từ ngày 20 tháng 1 năm 2009 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 20 tháng 2 năm 2012	12,75% cho năm đầu tiên và lãi suất tiền gửi 12 tháng + 3,6% cho các năm sau	Quyền sử dụng 248 m ² đất tại Đường Huỳnh Tán Phát, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H3487/12 ngày 12 tháng 8 năm 2010	97.432.774.091	5 năm kể từ ngày 12 tháng 8 năm 2010 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 12 tháng 8 năm 2012	Lãi suất tiền gửi 16.2%/năm	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phủ Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H3889/12 ngày 15 tháng 9 năm 2010	84.486.000.000	5 năm kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2010 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2012	Lãi suất tiền gửi 16.2%/năm	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phủ Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
TỔNG CỘNG	483.916.394.055			

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VNĐ Tổng cộng
Cho kỳ năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009						
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2008	1.302.000.000.000	12.000.000.000	-	-	12.378.077.606	1.326.378.077.606
Lỗ thuần trong kỳ	-	-	-	-	146.484.415.730	146.484.415.730
Phân phối các quỹ	-	-	1.213.334.076	606.250.000	(1.819.584.076)	-
Phân phối quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(606.250.000)	(606.250.000)
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	1.302.000.000.000	12.000.000.000	1.213.334.076	606.250.000	156.436.659.260	1.472.256.243.336
Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2010						
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	1.302.000.000.000	12.000.000.000	1.213.334.076	606.250.000	156.436.659.260	1.472.256.243.336
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	165.994.628.671	165.994.628.671
Cổ tức chi trả	-	-	-	-	(104.160.000.000)	(104.160.000.000)
Phân phối các quỹ	-	-	14.648.000.000	7.324.000.000	(19.648.000.000)	-
Phân phối quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
Số dư vào ngày 30 tháng 9 năm 2010	1.302.000.000.000	12.000.000.000	15.861.334.076	7.930.250.000	191.299.287.931	1.529.090.872.007

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Cổ phiếu phổ thông

	30 tháng 9 năm 2010	31 tháng 12 năm 2009
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	130.200.000	130.200.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	130.200.000	130.200.000
Cổ phiếu phổ thông	130.200.000	130.200.000

23. DOANH THU TỪ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2010	VNĐ Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2009
Tổng doanh thu	1.088.988.150.980	1.477.659.060
Trong đó:		
Doanh thu từ bán bất động sản	1.085.217.651.576	-
Doanh thu cho thuê	1.334.102.318	765.889.831
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ khác	2.436.397.086	711.769.229
Hàng bán bị trả lại	-	-
DOANH THU THUẦN	1.088.988.150.980	1.477.659.060
Trong đó:		
Doanh thu thuần từ bán bất động sản	1.085.217.651.576	-
Doanh thu cho thuê	1.334.102.318	765.889.831
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ khác	2.436.397.086	711.769.229

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2010	VNĐ Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2009
Chi phí lãi vay	2.248.120.165	-
Lộ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	837.711.791	36.263.125
TỔNG CỘNG	3.085.831.956	36.263.125

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 25% lợi nhuận chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

25.1 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ kế toán. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng chín tháng đầu năm 2010 vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dưới đây là bảng đối chiếu giữa thu nhập chịu thuế và lợi nhuận được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 3 và chín tháng đầu năm 2010:

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán quý 03 năm 2010	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2010
Lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế	9.033.573.857	221.884.326.810
Các điều chỉnh tăng lợi nhuận theo kế toán		
Chi phí không được khấu trừ	779.790.910	1.674.465.745
Thu nhập (lỗ) chịu thuế ước tính	9.813.364.767	223.558.792.555
Thuế TNDN phải nộp ước tính	2.453.341.192	55.889.698.139
Thuế TNDN nộp bổ sung theo BB quyết toán năm của Tổng cục Thuế cho năm 2008-2009	259.184.980	259.184.980
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	84.550.644.970	31.114.288.023
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	25.890.634.980	25.890.634.980
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	61.372.536.162	61.372.536.162

25.2 Thuế TNDN hoãn lại

Không có chênh lệch tạm thời trọng yếu giữa cơ sở tính thuế TNDN và giá trị ghi sổ vào ngày 30 tháng 9 năm 2010. Do đó, Công ty không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại hay thuế TNDN hoãn lại phải trả Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2010.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

26. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ bao gồm:

			VND
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Vay	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu du lịch và Khách sạn Phát Đạt – Quảng Ngãi	Công ty con	Trả hộ	14.065.345.831

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, khoản phải thu từ các bên liên quan như sau:

			VND
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị
Vay ngắn hạn:			
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch hội đồng quản trị	Vay	(5.000.000.000)
Phải thu khác:			
Công ty Cổ phần Khu du lịch và Khách sạn Phát Đạt – Quảng Ngãi	Công ty con	Trả hộ	14.065.345.831

27. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Công ty đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Số tiền thuê cam kết phải trả ít nhất vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 theo hợp đồng thuê hoạt động như sau:

	VND	
	30 tháng 9 năm 2010	31 tháng 12 năm 2009
Dưới 1 năm	1.166.000.000	3.982.902.000
Từ 1 đến 5 năm		15.931.608.000
Trên 5 năm		18.586.876.000
TỔNG CỘNG	1.166.000.000	38.501.386.000

Các cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2010, Công ty có khoản cam kết với số tiền là 392.501.379.775 VND (31 tháng 12 năm 2009: 67.413.749.043 VND) là chủ yếu liên quan đến việc xây dựng các căn hộ chung cư và phát triển cơ sở hạ tầng cho các công trình xây dựng dở dang.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

27. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Cam kết góp vốn đầu tư

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2010, Công ty có khoản cam kết với số tiền là 158.400.000.000 VNĐ liên quan đến việc góp vốn đầu tư vào một công ty liên kết, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương, một công ty cổ phần được thành lập ở Việt Nam.

28. TRÌNH BÀY LẠI SỐ LIỆU SO SÁNH

Như đã nêu tại Thuyết minh 3.1, số liệu so sánh được trình bày lại theo Thông tư 244. Theo đó, tài khoản Quỹ khen thưởng phúc lợi được phân loại lại như một khoản nợ phải trả trên Bảng cân đối kế toán riêng chín tháng đầu năm 2010, khác với sự phân loại trước đây là một khoản thuộc nguồn vốn chủ sở hữu. Theo đó, tổng nợ phải trả của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 tăng lên một khoản là 54.422.736 VNĐ và tổng vốn chủ sở hữu giảm đi một khoản tương tự. Chi tiết của việc trình bày lại được thể hiện như sau:

Mã số	Khoản mục	Theo số đã trình bày trước đây VNĐ	Điều chỉnh VNĐ	Số được trình bày lại VNĐ
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2009				
300	NỢ PHẢI TRẢ	2.268.141.185.811	54.422.736	2.268.195.608.547
323	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	54.422.736	54.422.736
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU	1.472.105.213.966	(54.422.736)	1.472.050.791.230
431	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	54.422.736	(54.422.736)	-

29. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán này vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng của kỳ báo cáo này.

Tuy nhiên, Công ty đang có kế hoạch dời văn phòng chính về khu nhà mẫu tại 422 Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp.HCM.



Nguyễn Hữu Duy
Kế toán trưởng




Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 10 năm 2010

THE EVER RICH

126 (6th Floor - Hung Vuong Plaza) Hung Vuong Str., Ward 12, Dist. 5, HCMC
Tel: 84 8 2222 0468 - Fax: 84 8 2222 0505
Email: info@phatdat.com.vn
www.phatdat.com.vn